

Freiburg im Breisgau – St. Georgen

## Helle 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Galerie und drei Balkonen – sofort verfügbar

????????? ??????????: 25022031

**Aufgrund der hohen Nachfrage  
bitten wir derzeit von weiteren  
Anfragen abzusehen.**

**Wir bearbeiten aktuell die eingegange-  
nen Anfragen vom letzten  
Feiertagswochenende. Vielen Dank  
für Ihr Verständnis.**

????? ?????????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ?????????: 2.5

???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25022031	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 70 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	04.05.2025		
?????????	2.5		
?????????????? ???	2		
????????????		????? ??????????????	2015
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1997	????????????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

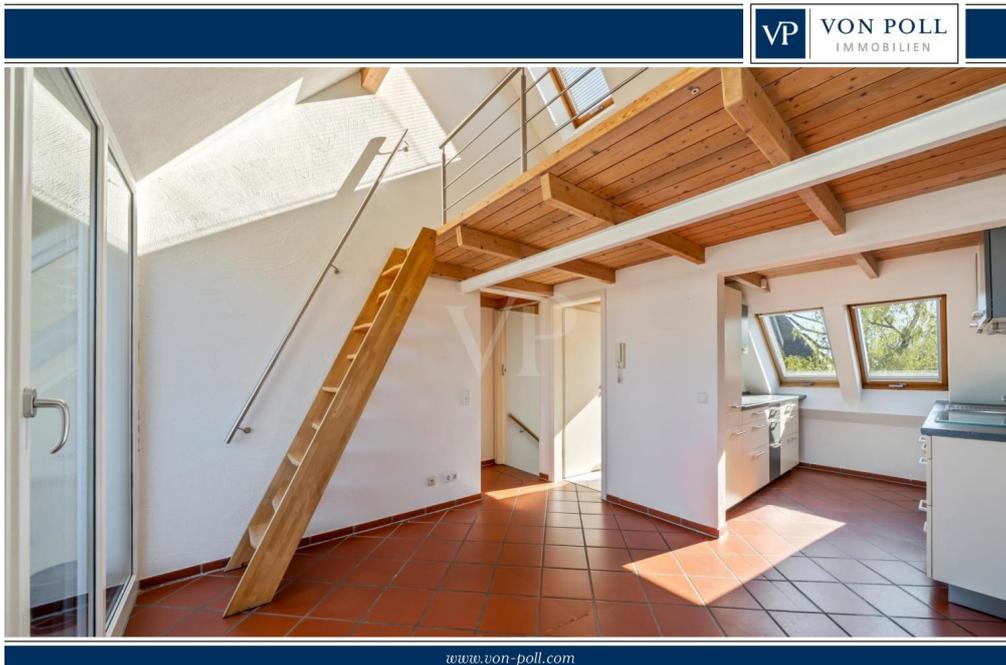
???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	34.14 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.05.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	A
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1997

???????? ?????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ????????



???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ?????????



???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ?????????



???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ?????????



???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ?????????



???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ?????????



???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?? ?????????



???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

???????



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

??? ?????? ???????????

Diese lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten 4-Parteienhauses im beliebten Freiburger Stadtteil St. Georgen. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und eignet sich sowohl für Eigentüzer als auch für Kapitalanleger. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ein besonderes Wohnambiente. Ein echtes Highlight ist die offene Galerie, die über eine innenliegende Treppe erreichbar ist und sich ideal als Arbeitsbereich oder gemütliche Rückzugsecke nutzen lässt. Die Wohnung verfügt über drei Balkone mit einer Gesamtfläche von rund 20 m<sup>2</sup>, die Ihnen zu jeder Tageszeit sonnige Plätze im Freien bieten – perfekt zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen der Aussicht. Ein separater Außeneingang über eine Stahltreppe verleiht der Wohnung einen besonders privaten Charakter. Eine Hausverwaltung kümmert sich zuverlässig um die Immobilie. Die Immobilie ist gepflegt, jedoch sollten die Holzdachfenster ausgetauscht werden, hierfür wurde bereits ein Angebot eingeholt. Außerdem sind die Tonfliesen an einigen Stellen gerissen, ein neuer Bodenbelag wäre empfehlenswert. Ansonsten bietet die Immobilie für ein bis zwei Personen ausreichend Platz, die Galerien und die drei Balkone verleihen der Wohnung einen besonderen Charm und verbindet das Leben von drinnen mit draußen. Wandern Sie mit der Sonne oder suchen Sie sich ein schattiges Plätzchen. Richten Sie die Balkone unterschiedlich her: grüne Oase, Lounge, Kräutergarten oder Essecke, Sie haben viele Möglichkeiten. Diese luftige und helle Wohnung kann kurzfristig bezogen werden und wartet auf neue Eigentümer.

??????? ???????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

??? ??? ??? ???????????

St. Georgen ist ein malerischer Stadtteil im Südwesten von Freiburg im Breisgau. Bekannt für seine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ländlichem Charme, bietet St. Georgen eine ausgezeichnete Lebensqualität und ist besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine historischen Fachwerkhäuser, idyllischen Weinberge und eine hervorragende Infrastruktur aus. Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und Restaurants, Ärzten und Apotheken ist für den täglichen Bedarf bestens gesorgt. Darüber hinaus gibt es ein vielfältiges Freizeitangebot, darunter Sportvereine, Spielplätze und Spazierwege in der nahegelegenen Natur. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Innenstadt von Freiburg ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Die Straßenbahnlinie 3 sowie mehrere Buslinien verbinden St. Georgen schnell und bequem mit dem Stadtzentrum und den umliegenden Stadtteilen. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A5 eine schnelle Anbindung in Richtung Basel und Karlsruhe. Ein besonderes Highlight von St. Georgen ist die Nähe zum Schwarzwald, der zu Ausflügen und Wanderungen einlädt. Die idyllische Lage am Fuße des Schönbergs bietet Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Samstags findet zwischen 8 und 13 Uhr der St. Georgener Bauernmarkt auf dem Parkplatz der gegenüberliegenden Kirchengemeinde St. Peter und Paul statt. Hier können Sie sich mit frischen regionalen Produkten eindecken. Zusammengefasst bietet Freiburg St. Georgen eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Lebensweise. Hier können Sie in einer ruhigen und grünen Umgebung wohnen und gleichzeitig alle Vorzüge der nahegelegenen Stadt Freiburg genießen.

???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.14 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse  
ist A.

???????? ??????????: 25022031 - 79111 Freiburg im Breisgau – St. Georgen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Konviktstraße 22-24 Fribourg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)